

Rheda-Wiedenbrück - Rheda

# Familienglück mit Einliegerwohnung, Traumgarten und Garagenkomfort

Objektnummer: 26220034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 665.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 887 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Auf einen Blick

Objektnummer	26220034	Kaufpreis	665.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2000	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fussbodenheizung</b>	Energieinformationen	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>78.97 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2000</b>

Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

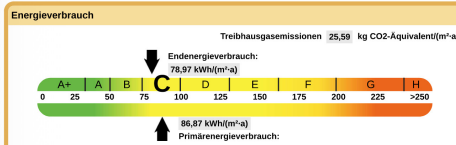
# Die Immobilie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2026-006390398 3

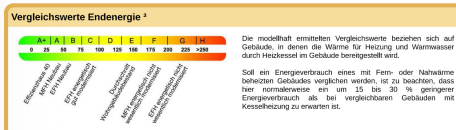


Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 78,97 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von 11.2022 bis 10.2023	Erdgas	1,10	15.000,00	1.675,04	13.324,96	1,26
11.2023 bis 10.2024	Erdgas	1,10	11.052,00	1.675,04	9.376,96	1,31
11.2024 bis 10.2025	Erdgas	1,10	13.252,00	1.675,04	11.576,96	1,20
11.2022 bis 10.2023	Erdgas	1,10	8.082,00	1.675,04	6.406,96	1,26
11.2023 bis 10.2024	Erdgas	1,10	5.242,00	1.675,04	3.566,96	1,31
11.2024 bis 10.2025	Erdgas	1,10	6.852,00	1.675,04	5.176,96	1,20

weitere Einträge in Anlage



**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeverlustes und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch landwirtschaftliche, Warmwasser- oder Kühlgeschäfte in kWh  
<sup>3</sup> EPF1 Erdgas, EPF2 Fernwärme, EPF3 Biomasse, EPF4 Solarthermie, EPF5 Photovoltaik, EPF6 Wärmepumpe, EPF7 Erdwärmepumpe, EPF8 Luft/Wasser-Wärmepumpe, EPF9 Luft/Luft-Wärmepumpe, EPF10 Holzpellets, EPF11 Holzgas, EPF12 Kohle, EPF13 Heizöl-LD, EPF14 Heizöl-TD

Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Alexander Klimitz & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

**Familienglück mit Einliegerwohnung, Traumgarten und Garagenkomfort**

Dieses im Jahr 2000 errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet auf rund 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 887 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein großzügiges, gepflegtes und vielseitig nutzbares Raumangebot. In einer gewachsenen Wohnsiedlung gelegen, verbindet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept mit einer hochwertigen Ausstattung und schafft damit optimale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die klare Struktur des Hauses gewährleistet eine hohe Wohnqualität. Die Hauptwohnung verfügt im Erdgeschoss über einen großzügigen Dielenbereich, der den passenden Rahmen für den Alltag bildet. Die Küche mit Hofzugang fügt sich funktional in das Gesamtbild ein und bietet kurze Wege in den Außenbereich. Das Herzstück des Erdgeschosses ist das Wohn-Esszimmer, das durch seine angenehme Größe und den direkten Zugang in den Garten als zentraler Mittelpunkt des Hauses dient. Ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene auf funktionale Weise.

Im Obergeschoss der Hauptwohnung setzt sich die durchdachte Raumaufteilung fort. Hier steht ein Flurbereich zur Verfügung, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Das Elternschlafzimmer bildet gemeinsam mit dem Bad en suite einen komfortablen privaten Rückzugsort. Ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch sowie einem WC & Urinal, verbindet dieser Bereich Funktionalität mit hoher Alltagstauglichkeit. Ein Ankleidezimmer schließt sich an und sorgt für zusätzlichen Komfort. Darüber hinaus stehen ein derzeit als Büro genutzter Raum sowie ein Gästezimmer zur Verfügung, das sich flexibel nutzen lässt. Vom Elternschlafzimmer aus gelangt man zudem auf den Balkon, der den privaten Bereich um einen Außenplatz erweitert.

Auch im Kellergeschoss präsentiert sich die Immobilie ausgesprochen praktisch und

hochwertig organisiert. Insgesamt stehen vier Kellerräume zur Verfügung, darunter ein funktioneller Hauswirtschaftsraum mit Dusche, ein Hausanschlussraum, ein Heizungsraum sowie ein großer Kellerraum zur freien Verwendung. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein WC. Der Spitzboden dient zusätzlich als Abstellfläche und rundet das großzügige Platzangebot sinnvoll ab.

Besonders hervorzuheben ist der aufwendig angelegte Garten, der sich in einer sehr ansprechenden Gestaltung präsentiert. Mehrere Terrassenbereiche schaffen unterschiedliche Plätze für den Aufenthalt im Freien. Ein großes Wasserspiel setzt einen besonderen Akzent und verleiht dem Außenbereich eine repräsentative, beinahe parkähnliche Atmosphäre. Der Grillpavillon mit Rauchabzug optimiert die Nutzung des Gartens für Freizeit und Geselligkeit. Durch die großzügige Fläche und die sorgfältige Gestaltung entsteht hier ein Außenbereich, der vielseitige Möglichkeiten für das Leben im Freien bietet.

Die Einliegerwohnung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und ist mit einem separaten Eingang eigenständig gestaltet. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit Essplatz, ein Wohnzimmer mit Gartenzugang sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Dadurch eignet sich dieser Bereich ideal für Angehörige, erwachsene Kinder, Gäste oder auch für eine unabhängige Nutzung im Alltag. Gerade für das Mehrgenerationenwohnen bietet diese Aufteilung ein hohes Maß an Nähe bei gleichzeitiger Eigenständigkeit.

Der Kellerbereich der Einliegerwohnung bietet praktische Nutzflächen mit einem Wasch- und Trockenkeller, einem Anschlussraum sowie zusätzlichen Abstell- und Vorratsmöglichkeiten für den Alltag.

Dadurch, dass die Einliegerwohnung derzeit vermietet ist, profitieren Sie von zusätzlichen Mieteinnahmen.

Auch die technische Ausstattung sowie der hervorragende Pflegezustand der Immobilie sind hervorzuheben. Durch fortlaufende Modernisierungen, bei denen auch die Bodenbeläge kontinuierlich erneuert wurden, gibt es keinen Wartungsstau; das Haus präsentiert sich in einem absolut bezugsfertigen Zustand. Die Elektrik ist zukunftssicher und leistungsstark ausgelegt, zudem liegt Glasfaser bis zum Verteilerkasten bereit. Diese Qualitäten garantieren eine verlässliche Grundlage für eine langfristige Nutzung und einen direkten Einzug.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit Zugang zum Keller und in den Garten, die zur Hauptwohnung gehört. Weitere Stellplätze lassen sich bei Bedarf auf der Fläche vor der Doppelgarage realisieren. Die Einzelgarage ist der Einliegerwohnung zugeordnet.

**Dieses Haus vereint in hohem Maße Raum, Ordnung, Außenqualität und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassisches Familienhaus, als Domizil für mehrere Generationen oder als Immobilie mit separatem Wohnbereich für Gäste oder Angehörige - hier finden Sie ein Objekt mit solider Substanz und hoher Flexibilität.**

**Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Einfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.**

**Anfragen werden nur mit vollständigen Kontaktdaten und der Telefonnummer bearbeitet werden.**

**Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung / Kapitalnachweis stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.**

**Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## **Ausstattung und Details**

### **AUF EINEN BLICK**

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in gewachsener Wohnsiedlung**

- **Baujahr 2000**
- **Grundstücksfläche ca. 887 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche ca. 210 m<sup>2</sup>**
- **8 Zimmer gesamt**
- **6 Schlafzimmer gesamt (flexibel nutzbar)**
- **2 Tageslichtbäder mit Badewanne und Dusche**
- **3 Terrassenbereiche**
- **wunderbar angelegter Garten mit Wasserspielen**
- **Grillpavillon mit Rauchabzug**
- **4 Kellerräume (Hauptwohnung)**
- **3 Kellerräume**
- **1 Doppelgarage mit Zugang zum Keller und in den Garten (Hauptwohnung)**
- **1 Einzelgarage (Einliegerwohnung)**
- **Stellplätze für Gäste ggf. vor den Garagen**

### **Weitere Informationen**

- **Gas Zentralheizung aus 2020**
- **Klima-Splitgeräte zu Kühlung/ Heizung einzelner Räume**
- **Glasfaser bis Verteilerkasten**
- **Enthärtungsanlage**
- **Elektrische Rollläden**

### **SPITZBODEN**

- **Abstellbereich**

### **ERDGESCHOSS Hauptwohnung**

- **großzügiger Dielenbereich**
- **Küche mit Hofzugang**
- **Wohn-Essbereich mit Gartenzugang**
- **Abstellraum**
- **Gäste-WC**
- **Terrassenbereiche**
- **Grillpavillon**
- **Doppelgarage**
- **weitere Stellplätze ggf. vor den Garagen**

### **OBERGESCHOSS Hauptwohnung**

- **Flurbereich mit Zugang zu allen Zimmern**
- **Elternschlafzimmer mit Bad en suite - Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, WC &**

**Urinal**

- Ankleidezimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 weiteres Zimmer zur freien Verfügung | Kinder- Gäste oder Homeoffice
- Balkon begehbar vom Elternschlafzimmer

**KELLERGESCHOSS Hauptwohnung**

- 4 Kellerräume gesamt
- top-moderner Hauswirtschaftsraum mit Dusche
- modernes WC
- Hausanschlussraum
- Heizungsraum
- großer Keller zur freien Verfügung

**ERDGESCHOSS Einliegerwohnung**

- separater Eingangsbereich
- Küche mit Essplatz
- Wohnzimmer mit Gartenzugang
- Gäste-WC
- Einzelgarage

**OBERGESCHOSS Einliegerwohnung**

- Elternschlafzimmer
- 1 Kinder-Gäste oder Homeoffice Bereich
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

**KELLERGESCHOSS Einliegerwohnung**

- Waschkeller / Trockenkeller
- Anschlussraum
- Abstellraum / Vorrat

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.**

**Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## **Alles zum Standort**

**Rheda-Wiedenbrück ist eine lebens- und liebenswerte Stadt. Historische Altstädte, der Flora-Park, ein vielfältiges Kultur- und Bildungsangebot und eine starke Wirtschaft prägen die Stadt.**

**Das Zentrum von Wiedenbrück mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, Restaurants, die Volkshochschule, Stadtbücherei sowie Hallen- und Schwimmbad, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen.**

**Alle erforderlichen Grund- und weiterführenden Schulen sind vorhanden.**

**Der Kreis Gütersloh und besonders Rheda-Wiedenbrück sind starke Regionen mit hoher Kaufkraft und einer stetig wachsenden Wirtschaft.**

**Die Verkehrsschlagader ist die A2, die schnelle Anbindung zum Ruhrgebiet im Westen und in Richtung Bielefeld/Hannover/Berlin im Osten schafft. Rheda-Wiedenbrück liegt an der Bahnstrecke Hamm – Bielefeld, sodass auch die Anbindung an das Schienenverkehrsnetz gewährleistet ist.**

**Den Flughafen in Paderborn erreichen Sie in weniger als einer Stunde.**

**Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## Weitere Informationen

### GELDWÄSCHE

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26220034 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Philipp Schremmer**

---

**Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh**

**Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0**

**E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**